

Nutzungsänderung

Baugenehmigung

Folgende **Nutzungsänderungen** sind nach §§ 63 beziehungsweise 68 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) **baugenehmigungspflichtig**, zum Beispiel:

- **Ungenutzter Dachraum in Wohnraum** (siehe Merkblatt „Dachausbau“)
- **Blumenladen in Möbelgeschäft**
- **Lebensmittelladen in Gaststätte** und so weiter

Ist/sind **Nutzungsänderung/en** baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen **baugenehmigungspflichtig**, ist ein **Bauantrag** nach § 69 BauO NRW einzureichen (erforderliche Bauvorlagen siehe folgend). Es sei denn, dass das Gebäude oder die bauliche Anlage ohnehin im Sinne § 65 BauO NRW genehmigungsfrei hätte errichtet werden dürfen.

Neben den **Bauantragsverfahren** besteht die Möglichkeit, dass **Nutzungsänderungen** von der **Genehmigungspflicht freigestellt** sind (Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW, erforderliche Bauvorlagen siehe folgend); das gilt jedoch nur für Nutzungsänderungen von **Wohngebäuden** mittlerer und geringer Höhe **einschließlich** ihrer **Nebengebäude** und **Nebenanlagen**, deren Errichtung oder Änderung bei geänderter Nutzung **genehmigungsfrei** wäre und wenn folgende **Voraussetzungen** vorliegen:

- **Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten / vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und darf den Festsetzungen nicht widersprechen**
- **Erschließung des Antragsgrundstückes ist gesichert**
- **Nutzungsänderung in Garagen oder überdachte Stellplatzflächen bis 1000 Quadratmeter Nutzungsfläche**
- **Stadt Köln hat als Gemeinde nicht erklärt, dass ein förmliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist**

Wenn innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen im Freistellungsverfahren keine anderslautende Mitteilung des Bauaufsichtsamtes ergeht, darf mit dem Vorhaben begonnen werden.

Sind mit der Nutzungsänderung keine genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen verbunden, so werden an die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser der Bauvorlagen keine besonderen Anforderungen gestellt.

Ansonsten ist für die Erstellung des Antrages (Bauantrag / Freistellungsantrag) beziehungsweise der Bauvorlagen eine bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin / ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser (in der Regel eine Architektin / ein Architekt oder eine Ingenieurin / ein Ingenieur Fachrichtung Bauingenieurwesen und Mitglied einer Architekten- beziehungsweise Ingenieurkammer) notwendig.

Bauanzeige

Nach Bürokratieabbaugesetz I vom 9. März 2007 bedarf die **Nutzungsänderung** baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs.1 Satz 2 in der Regel **keiner Baugenehmigung**, sondern ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens schriftlich **anzuzeigen** (erforderliche Bauvorlagen siehe folgend), soweit mit der Nutzungsänderung **keine** genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen verbunden sind.

Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige und der Bauvorlagen erklärt dass das **Genehmigungsverfahren** durchgeführt werden soll.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die **Erklärung** insbesondere wegen der notwendigen **Beteiligung** anderer Behörden oder aus **Gründen** des Immissions- oder Brandschutzes abgeben; aber auch aus anderen baurechtlichen **Gründen**, beispielsweise Verstoß gegen notwendige Stellplätze. In diesem Fall wird die Anzeige von der Bauaufsichtsbehörde als **Bauantrag** behandelt.

Die Antragsstellerin / der Antragssteller kann abweichend von Satz 1 auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens bestehen.

Hinweise zur Bauanzeige

Bei der **Bauanzeige** ist die Antragsstellerin / der Antragssteller für die Einhaltung des materiellen Rechts **alleine verantwortlich**.

Nach § 65 Absatz 4 BauO NRW entbindet die **Genehmigungsfreiheit** nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung aller öffentlich - rechtlichen Vorschriften.

Nur bei Durchführung eines **Genehmigungsverfahrens** wird durch die Bauaufsichtsbehörde die **Übereinstimmung** mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft und bestätigt.

Stellplätze

Für die Nutzung müssen im Allgemeinen **notwendige Stellplätze** für Personenkraftwagen wie bei der Neuerrichtung eines Gebäudes nachgewiesen werden. Ausnahmen sind:

- Die **Nutzungsänderung** ist **nicht wesentlich**. Das ist der Fall, wenn die Änderung der Nutzung weder zu einer Identitätsänderung noch zu einem deutlich höheren Stellplatzbedarf führt und das keine erheblichen baulichen Änderungen mit der Nutzungsänderung verbunden sind. Dann müssen keine Stellplätze und Garagen nachgewiesen werden (§ 51 Absatz 2 BauO NRW, siehe Merkblatt „Stellplatznachweis“).
- Werden in einem Gebäude, das vor dem **1. Januar 1993** fertig gestellt war, Wohnungen durch **Ausbau des Dachgeschosses** geschaffen, so brauchen Stellplätze und Garagen nicht hergestellt zu werden, soweit dies auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist (§ 51 Absatz 9 BauO NRW, siehe Merkblatt „Dachausbau“).

Gegebenfalls können notwendige Stellplätze auf fremden Grundstücken durch **Baulast/en** gesichert oder gegen Zahlung eines **Geldbetrages abgelöst** werden (siehe Merkblatt „Stellplatzablösesatzung“).

Sonstiges

Bei **Gaststätten / Imbiss** und so weiter mit Garküchen (Koch-, Brat-, Back-, und Frittierstellen) ist die **Abluft** im Regelfall durch einen Schornstein in einer Höhe von 10 Meter über dem Gelände und eine den maßgebenden Dachfirst um 3 Meter überragende Höhe zu führen, nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft Nummer 5.5 (Privatrechtliche Zustimmung der Hauseigentümerin / des Hauseigentümers ist erforderlich).

Für die eventuell geplante **Werbeanlage** ist ein gesonderter Bauantrag nach § 68 BauO NRW zu stellen (siehe Merkblatt „Werbeanlage“).

Eine **Zweckentfremdungsgenehmigung** des Amtes für Wohnungswesen muss vorliegen, wenn es sich bei der zu ändernden Wohnnutzung in eine andere Nutzung, um **öffentliche geförderte Wohnflächen** handelt.

Bauvorlagen

Die erforderlichen Bauvorlagen für die Antragsverfahren / Anzeige können nur in **vollständigem** Zustand gemäß **Bauprüfverordnung Nordrhein-Westfalen (BauPrüfVO NRW)** bearbeitet werden.

Der **Bauantrag** ist in **dreifacher Ausfertigung**, das **Freistellungsverfahren** ist in **einfacher Ausfertigung** oder bei **Weiterbehandlung als Bauantrag** in **dreifacher Ausfertigung** und die **Bauanzeige** ist in **einfacher Ausfertigung** wie folgt einzureichen:

- **Bauantragsformular * / Freistellungsformular * / Formlose Bauanzeige**
- **Betriebsbeschreibungsf formular ***
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte **** (Ausgabe nicht älter als 6 Monate)
Die Flurkarte ist nicht notwendig, bei Vorlage eines „amtlichen“ Lageplanes.
- **Auszug aus der Deutsche Grundkarte in Maßstab 1:5000 **** (neueste Ausgabe)
Die Grundkarte ist nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 Baugesetzbuch notwendig.

- **Bauzeichnungen in Maßstab 1:100** („Skizzen sind nicht zulässig“)
Grundriss/e: Darstellung / Angabe der Einrichtungen, speziell Gastronomische Betriebe: Gastplatzanzahl und behindertengerechte Toilette/n sowie die Lüftungsführung / Abluft.
Schnitt/e: Lichte Raumhöhenangabe ist gegebenenfalls im Grundriss ausreichend.
- **Nutzungsflächennachweis** (Berechnung/en in Quadratmeterangabe)
- **Stellplatznachweis**

Zusätzliche erforderliche Bauvorlagen bei baulichen Änderungen:

- **Lageplan in Maßstab 1:500 (besser 1: 250)**
Der Lageplan ist nur bei äußerlichen baulichen Änderungen am Gebäude notwendig.
- **Baubeschreibungsformular ***
Die Baubeschreibung ist „nur“ im Freistellungsverfahren bei Weiterbehandlung als Bauantrag in dreifacher Ausfertigung notwendig.
- **Veranschlagte Herstellungskosten / Bruttorauminhaltsnachweis/e**
Bruttorauminhalt ist nur bei äußerlichen baulichen Änderungen am Gebäude notwendig.
Berechnungen und Angaben zur Kostenermittlung sind „nur“ im Freistellungsverfahren bei Weiterbehandlung als Bauantrag in dreifacher Ausfertigung notwendig.

Eventuell erforderliche Bauvorlagen:

- **Brandschutzkonzept**
- **Schallschutzprognose**
- **Bautechnische/r Nachweis/e**
Standsicherheits-, klimabedingter Wärme- und Feuchteschutz-, Schallschutz- und Brandschutznachweis/e sind zum Bauantrag nachträglicher Legalisierung und zum Verfahren nach §§ 63 beziehungsweise 68 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW einzureichen.

- * **Formblätter erhalten Sie im Internet an folgender Stelle:**

www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/formularservive-bauen/

- ** **Katasterauszüge erhalten Sie beim Liegenschafts- Vermessungs- und Katasteramt, Raum 06D01, Telefon +49- 221- 221- 33636 oder im Internet an folgender Stelle:**

<http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/karten-kataster/liegenschaftskarte/>

Ansprechpartner

Stadt Köln - Der Oberbürgermeister

Bauaufsichtsamt

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

<http://www.stadt-koeln.de>

buengerberatung.bauaufsichtsamt@stadt-koeln.de

Kontakt der Bürgerberatung Bauen

Vor Ort, Raum: 07A60

Telefon: +49- 221- 221 33363

Fax: +49- 221- 221 22567

Darüber hinaus können Sie Ihr Anliegen gerne über unser Kontaktformular eingeben und gesichert im Internet an folgender Stelle übertragen:

<https://www.stadt-koeln.de/buergerservice/onlinedienste/kontakt/?mt=63/>

Öffnungszeiten der Bürgerberatung Bauen

Die Öffnungszeiten sind im Internet an folgender Stelle veröffentlicht:

<http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/buengerberatung-der-bauaufsicht/>